



OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS

Raúl González Goldenberg¹

Durante muchos años, los penquistas nos hemos estado preguntando ¿hacia donde crecerá Concepción?

Probablemente esta pregunta es antigua, tan antigua, que comienza con una pregunta anterior, en el siglo XVIII, después del terremoto y maremoto de 1730, cuando por primera vez que se piensa en el traslado; y finalmente con el terremoto de mayo de 1751 que destruyó e inundó el emplazamiento original en lo que es hoy Penco: ¿y adonde se irá Concepción?

El Gobernador, Domingo Ortiz de Rozas, a pesar de la tenaz oposición del Obispo José de Toro y Zambrano lo definió: "Se van al *Valle de la Mocha*". Pero la orden no se cumplió como él hubiera querido; entregó el mando a fines de 1755.

El Gobernador que lo reemplazó, el catalán Manuel de Amat y Junient (que asumió en diciembre de 1755 y terminó en septiembre de 1761) actuó con demoras y ambigüedades burocráticas para lograr que el traslado se concretara; en realidad, no era favorable al traslado al Valle de la Mocha. Pero fue reemplazado por don Antonio Guill y Gonzaga (asumió en octubre de 1762 y gobernó hasta su muerte, en agosto de 1768) quien, asesorado por el ingeniero delineador irlandés Juan Garland y su ayudante Ambrosio O'Higgins, corroboró que la mejor opción era la del Valle de la Mocha y, con mano firme, por decreto del 4 de noviembre de 1764, ordenó a los remolones trasladarse:

1 Corredor de Propiedades; Miembro de la Sociedad de Historia de Concepción.

"Ordeno y mando que si para el día primero de marzo próximo venidero de 1765 no se hubiesen trasladado, o a lo menos deshecho sus tugurios o casuchas se les pegue fuego para que no quede ni aún memorias de ellas en ese lugar arruinado".

A los pocos años de completado el traslado, hubo que secar el Lago Gavilán, que se extendía desde la hoy Avenida Prat (ex- La Puntilla) hasta mas o menos Colo-Colo, entre Las Heras (ex- Cerro Amarillo) y Los Carrera (ex- La Zanja o La Acequia) y, además, hubo que "romper" el Cerro Gavilán para dejar pasar las calles hacia el nor-poniente, tarea iniciada por don Juan Martínez de Rozas por encargo de nuestro primer Intendente don Ambrosio O'Higgins, quien tuvo que irse a asumir su cargo de Gobernador del Reino.

Se puede decir que esta fue la primera tarea de *desarrollo urbano* cumplida inmediatamente después de la *instalación urbana*. Empezamos a crecer por extensión sin ninguna densificación. Los solares iniciales de 56 x 56 metros llegaron a transformarse en el típico predio penquista de 14 x 56 (el "fondo correspondiente").

Contra la densificación atentaron por años la incapacidad gravitacional del alcantarillado de aguas servidas debido a la poca pendiente de nuestro "Valle de la Mocha", la mala calidad del suelo debido a su origen geológico, el desconocimiento de una adecuada ingeniería de cálculo sísmico y el simple temor de los penquistas a vivir en pisos elevados motivado por los grandes terremotos que han venido conmocionando la historia urbana a partir del antiguo emplazamiento: 8 de febrero de 1570, 15 de marzo de 1657, 8 de julio de 1730, 25 de mayo de 1751 (felizmente anunciado por un fuerte sismo dos noches antes), gran temblor del 24 de diciembre de 1832, gran terremoto del 20 de febrero de 1835 (último propiamente penquista) llamado "La Ruina" que abarcó desde Coquimbo hasta las islas Caucahue en Chiloé o sea, 1.570 kilómetros, 24 de enero de 1939 (de Chillán), 21 de mayo de 1960 (de Arauco y Punta Lavié) y el del 22 de mayo de 1960, (de Valdivia).

En todos ellos la ciudad quedó totalmente destruida, excepto en los dos últimos, que causaron daños menores (salvo la caída de parte del "puente viejo" del Bio-Bio) gracias a la construcción sísmica posterior a la de 1939, estructuralmente sobredimensionada en las décadas de los años 40 y 50.

El damero central (Víctor Lamas/Ejército - Prat/Lientur) quedó de dos pisos y sólo en algunos sitios han venido ocasionalmente apareciendo, casi por accidente, edificios de mayor altura. La ciudad quedó "chata" y empezó a crecer, como ya dijimos, por extensión, con los problemas consiguientes de alta inversión en infraestructura sanitaria y vial y los inconvenientes para el traslado de personas y carga.

La pregunta inicial de *¿hacia dónde crecerá Concepción?*, por lo menos por extensión, ahora tiene varias respuestas válidas para los próximos tiempos, en el supuesto que la evacuación y tratamiento de aguas servidas se resuelva adecuadamente, por ejemplo:

- Hacia los cerros de San Pedro y el camino a Coronel (gracias a la construcción del puente Llacolén).
- Hacia Chaimávida, siempre que se retire el peaje y se controle los desbordes del río Andalién.
- Hacia la ruta del Itata y
- Hacia "La Costanera", o Proyecto de Recuperación de la Ribera Norte del río Bio-Bio.
- Seguramente hay otras.

En lo que a La Costanera respecta, es preciso analizar separadamente las dos etapas que se está abordando, a pesar de que el estudio completo abarca desde la desembocadura hasta Hualqui dividido en seis áreas programas:

LA PRIMERA: Compreendida entre el Puente Viejo y el Cerro Chepe actualmente en ejecución, con 1.400 viviendas en proceso de construcción, tanto casas como departamentos, con la intención de instalar en ella la sede del gobierno regional y 36 instituciones públicas, ejecución de 21 hectáreas de áreas verdes y parques, 22 hectáreas destinadas al desarrollo inmobiliario privado, 740.000 mt² de edificación para áreas residenciales, servicios y equipamientos, un gran teatro, nueva estación de ferrocarriles y metrotren, etc.

LA SEGUNDA: Comprende desde el Puente Viejo hasta La Leonera, con 15 kilómetros de vía de doble calzada, ocho estructuras de travieso, un puente, 15 kilómetros de defensas fluviales con elementos de seguridad peatonal, sistema de drenaje de aguas lluvia, rellenos al Nivel 1, etc.- La inversión estimada de las obras solicitadas por el MOP es de UF 4.650.000.- (140 millones de dólares).

A cambio de esta inversión, el concesionario adquirirá la propiedad de los terrenos há recuperar al interior de la nueva vía, estimados en 300 ha. Este primer elemento de costo del metro cuadrado de terreno a obtener y que pasaría a propiedad del concesionario sería de aproximadamente UF 1.55.

Si estimamos que la altura media de los rellenos necesarios en la superficie de 300 hectáreas será del orden de tres a cuatro metros, estaríamos ocupando entre tres y cuatro metros cúbicos de arena por metro cuadrado, y si cada metro cúbico nos cuesta aproximadamente \$ 3.000,00 (UF 0,20 o lo que es lo mismo, US\$ 6,00) la incidencia estaría en un rango de UF 0.60 a UF 0.80 por metro cuadrado (supongo que se bombearía arena directamente desde el río).

De lo anterior, hay que restar el costo del relleno al Nivel 1, ya incluido en el presupuesto global de UF 4.650.000. Esta partida es de US\$ 18.000.000, valor que equivale a las UF 600.000 mencionadas en el presupuesto para este ítem.

Llevamos un costo estimado de UF 2,35.- Si suponemos que la urbanización de la superficie a lotear bordearía las UF 0,70 por metro cuadrado, llegamos a un primer "costo burdo" de UF 3.05 menos el relleno del nivel 1.

Pero no toda la superficie será comercializable, ya que las áreas comunes (avenidas, calles, pasajes, parques, áreas verdes, etc.) ocuparán una parte importante de ella. En cualquiera urbanización se destina del orden de un 30% a dichos usos. Si agregamos que, en este caso, habrá que destinar suelo a otros fines tales como parques de entretenimientos, canchas deportivas, etc., estimemos que el uso no-habitacional podría llegar a un 40%, de manera que el terreno a vender será del orden de un 60%, esto es, 180 hectáreas.

Esto significa que la calidad de vivienda que podrá construirse para que al inversionista le resulte rentable, será del tipo medio a medio-alto en la estratificación de demanda que se puede hacer de acuerdo a las rentas personales que se generan en Concepción. Pero ocurre que este estrato no es muy poblado, por lo menos por ahora, y su crecimiento no es muy acelerado. No olvidemos que, desde el punto de vista habitacional, a esta etapa, debe agregarse la primera.

No quiero caer en estados escépticos con los que los penquistas normalmente miramos los grandes proyectos; probablemente porque somos incrédulos, acostumbrados que estamos a que las cosas se anuncien y no se hagan, o se hagan tardíamente o bien en escala menor, a sabiendas de que van a ser insuficientes para resolver el problema que pretenden enfrentar.

Pero es preciso ser realistas, especialmente frente al peligro de que alguna persona demasiado entusiasmada trabaje con supuestos demasiado teóricos.

Está fresco el caso del llamado a "Licitación de Inmuebles" N° 31/99 del 20 de septiembre de 1999 para vender una primera superficie de 17.794 mt², cuyas ofertas se abrirían el 20 de octubre pasado de 1999.- No tuvo el resultado esperado.

Por otra parte, si no hay gente ni ingresos para tanto, o sea, para ir renovando a los actuales ocupantes de la ciudad actual y para habitar la extensión de que estamos hablando y se produce una inmigración creciente hacia este nuevo "barrio" de la ciudad en los años venideros, probablemente unos veinte, el actual centro de la ciudad se irá despoblando para terminar transformado en "el Concepción viejo". Esto es un desafío para el actual centro de la ciudad el que, probablemente,

pueda ser bien enfrentado dando paso a la densificación que está pendiente.

Salta a la vista que la ocupación de esta enorme nueva superficie será lenta y paulatina, y que sus ejecutores necesitarán de una gran imaginación para ofrecer ventajas que hagan atractivo habitarla en un plazo razonable que, aparentemente, será de varios años.

La construcción de colegios y centros de salud públicos y privados, de centros comerciales, deportivos, de entretenimientos, estaciones de metro, etc. será esencial para el reclutamiento de interesados.

Este monumental proyecto constituye, sin duda, un gigantesco impulso a Concepción como ciudad; el mas grande de su historia. Hasta aquí, hemos hablado sólo de dos etapas en la vida de nuestra ciudad: Concepción en Penco (1550 a 1770) y Concepción en el "Valle de la Mocha" (1770 al 2000). En el futuro, cuando se hable del Concepción en el "Valle de la Mocha" se dirá "antes de la Costanera" y "después de la Costanera". Así de importante es este proyecto.

Lo único que se puede agregar, como comentario, es que en materia de plazos de inicio y término de las ejecuciones y "comercialización del producto" no se saquen "cuentas muy alegres". El mercado es muy caprichoso y exigente; en Concepción, en estas cosas, además es bastante tímido e incrédulo.

Además, en el presupuesto el ítem "Imprevistos", para cubrir plazos e inversiones no contemplados es conveniente que no sea marginal.

Por otra parte, no olvidemos que la burocracia es imperturbablemente implacable y no le preocupan los costos; y los plazos sólo le preocupan cuando hay que aplicar multas.

Si el Estado hiciera el trabajo, la inversión sería menor que la prolongación de una línea del Metro de Santiago podría financiarla con un crédito a largo plazo y al final la recuperaría.

Al finalizar estos comentarios, uno se pregunta: ¿No será mas práctico, por la urgencia conque se necesita resolver el grave problema de tránsito entre Concepción y Chiguayante, iniciar de una vez por todas el ensanche de las Avenidas O'Higgins y Manuel Rodríguez de Chiguayante y en una primera etapa construir la Costanera solamente hasta Lonco, recuperando la calle Arrau Méndez?.

Lógicamente, es imperativo concluir en un muy corto plazo la prolongación de la calle Obispo San Miguel hasta hacerla pasar sobre el tendido eléctrico de ferrocarriles en el sector del "Monolito" ubicado en el acceso a Chiguayante. Y esto, porque en definitiva mantener sin solución la caótica situación de tránsito entre Chiguayante y Concepción es una falta de respeto.